# Ontwerpplan
# Rustenburgerstraat 360-362



Het complex Rustenburgerstraat 360-362 bestaat  uit 8 woningen. Het pand is omstreeks 1901 gebouwd.

# Onderzoeken en onderhoudsstaat

## Fundering

Op basis van in het verleden uitgevoerde funderingsonderzoeken en de onlangs uitgevoerde visuele inspectie dient de fundering van het pand te worden beoordeeld als matig tot onvoldoende. Tijdens het uitvoeren van de visuele inspectie zijn er meerdere beschadigde en aangetaste onderdelen geconstateerd. Ook is er lichte scheurvorming vastgesteld wat duidt op zakkingsverschillen in de vloeren. Door dit zakkingsverschil klemmen meerdere deuren en ramen in het pand.

## Balklagen

De afmeting van de balklagen van de verdiepingsvloeren en zoldervloer zijn tijdens de visuele inspectie niet nader onderzocht. Op basis van de archief tekeningen en gezien de aanwezige dragende tussenmuur zal er wellicht geen extra versterking op iedere verdieping noodzakelijk zijn. Aangezien er geen dragende tussenmuur op de zolderverdieping aanwezig is, dient deze dak balklaag in ieder geval wel versterkt te worden.

## Vocht en tochtproblemen/brandwerendheid

De woningen zijn niet tot zeer matig geïsoleerd. De oude stuc- op rietplafonds zijn veelal nog aanwezig en hieronder zijn verlaagde plafonds aangebracht (gips- en systeemplafonds). Leidingdoorvoeren zijn niet brandwerend afgewerkt. De opbouw van de plafonds voldoet op verschillende plaatsen niet aan de vereiste brandwering.

## Zwamaantasting en houtrot

De balklagen inclusief het vloerhout van de begane grondvloer zijn onderzocht en er is bij beide woningen houtrot geconstateerd. De verdiepingsvloeren zullen nader worden beoordeeld op houtrot. Ook is er houtrot en scheefstand geconstateerd aan de balkonconstructie.

## Lekkages

Er zijn oude daklekkages geconstateerd  t.p.v. dakdoorvoeren en oude schoorstenen.

## Asbest

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden en er zijn geen asbestverdachte materialen gevonden. Ook heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden, hieruit is gebleken dat de grond matig tot sterk verontreinigd is. De resultaten geven aanleiding tot het saneren van de bodem. Ook dient er voorafgaand van de werkzaamheden nog een destructief asbestonderzoek plaats te vinden.

Om het pand weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, is o.a. funderingsherstel, balklaagversterking en ingrijpende renovatie noodzakelijk.

## Werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden

- Herstellen van de fundering van het pand;
- Het vervangen van de plafonds;
- Het verstevigen van de dakbalklaag;
- Het saneren van eventueel asbest in het pand;
- Het verbeteren van eventuele vocht en tochtproblemen en het herstellen van houtrot;
- Het isoleren van de zoldervloer;
- Een deel van de schoorstenen verwijderen op het dak
- Het schilderen van het trappenhuis en aanbrengen van (nieuw) marmoleum;
- De woningen worden voorzien van zwevende estrichvloeren ten behoeve van een betere geluidsisolatie. Daarnaast zorgen we ook voor plafondisolatie, zodat het geluid van de onder en bovenburen minder te horen is;
- De voor- en achtergevel kozijnen worden grotendeels vervangen;
- Het compleet vervangen van de balkonconstructie;
- De woningtoegangsdeur en kozijnen op de verdiepingen worden vervangen, de woningtoegangsdeuren op de begane grond worden voorzien van het benodigde inbraak werend hang- en sluitwerk en benodigde tochtwering;
- Het aanbrengen van ventilatievoorzieningen in voor- en achtergevel;
- Langs de voor- en achtergevel zullen we ten behoeve van een betere warmte isolatie, geïsoleerde voorzetwanden aan de binnenzijde aanbrengen. De voorzetwanden zorgen ervoor dat er minder kieren zijn bij de kozijnen, zodat er veel minder tocht doorheen kan komen. Door deze isolatie wordt de woning ook energiezuiniger;
- Op de bouwmuren tussen de woningen en de belendende panden zullen we geluidswerende voorzetwanden plaatsen;
- Het vervangen van alle water en standleidingen;
- Het vervangen van rioleringen. De bestaande leidingen en rioleringen zullen zover als mogelijk in schachten verwerkt worden;
- Het vernieuwen van de badkamer, keuken en het toilet;
- Het plaatsen van (nieuwe) rookmelders;
- Het vernieuwen van installaties en leidingen (elektrische en gasinstallaties, centrale verwarming en mechanische ventilatie);
- De mogelijkheden voor verduurzaming en verbetering van comfort zijn ook onderzocht. Het gemiddelde energielabel van de woningen is energielabel D/F. Daarom zullen er isolatiemaatregelen doorgevoerd worden om minimaal het energielabel B voor alle woningen te realiseren;
- Op de zolderverdiepingen worden de bergingen vernieuwd. Het trappenhuis wordt brandwerend gescheiden van de zolderbergingen;

## Toevoegen extra woonruimte

In het kader van het woningtekort in Amsterdam, is de vraag c.q. opdracht vanuit de gemeente om de mogelijkheden te onderzoeken voor het toevoegen van extra woonruimte in alle bestaande panden en complexen. De Alliantie wil aan deze vraag tegemoet komen. Als er ruimte vrijkomt, zal ook in dit pand de mogelijkheid onderzocht worden om op de zolderverdieping extra woonruimte te realiseren

## Materiaalkeuze

De materiaalkeuze voor het binnenpakket en de te vervangen onderdelen van de woningen zal geschieden conform standaard PVE van de Alliantie. Dit houdt in dat voor o.a. het type keuken, sanitair, tegels, schakelmateriaal, kranen, radiatoren, hang- en sluitwerk voordeur etc alleen producten worden toegepast uit het assortiment dat door de Alliantie wordt gebruikt. Dit geldt ook voor o.a. de binnendeur+kozijn en het materiaal van wanden/plafonds.

## Keuze opties

Voor huurders die terugkeren in hun gerenoveerde woning, bestaat een mogelijkheid voor het kiezen van een kleur voor het aanrechtblad en keukendeurtjes. Er is ook een keuze voor de kleur en afmeting van de tegels in de keuken, badkamer en het toilet. De kleuren, type en afmetingen worden alleen geboden uit het assortiment van de Alliantie. Zodra het zover is, zal de uitvoerende aannemer u hiervoor benaderen.

## Opleverniveau

De woningen worden na de werkzaamheden behangklaar opgeleverd met wit gesausde plafonds. Al het kale houtwerk binnen wordt voorzien van grondverf, denk aan kozijnen, deuren en diverse aftimmeringen. Het toilet en de badkamer worden van een tegelvloer en betegelde wanden voorzien. De rest van de vloeren en wanden moet u zelf voorzien van vloer- en wandafwerking. Een groot deel van het binnenpakket en installaties van uw woning is vernieuwd. Het is daarom mogelijk dat elektrapunten en radiatoren niet op dezelfde plek kunnen terugkomen. Daarnaast worden de huidige wanden van de woning dikker vanwege de aan te brengen isolatie.

## Uitvoerend Aannemer

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door firma BV Intersell.

## Situatie tijdens uitvoering werkzaamheden

De werkzaamheden vinden plaats op verschillende plekken in het pand en zijn ingrijpend. Deze kunnen zoals eerder aangegeven, niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. Daarom zullen er individuele gesprekken gevoerd worden met alle huurders om te komen tot individuele voorstellen.